PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Saguenay

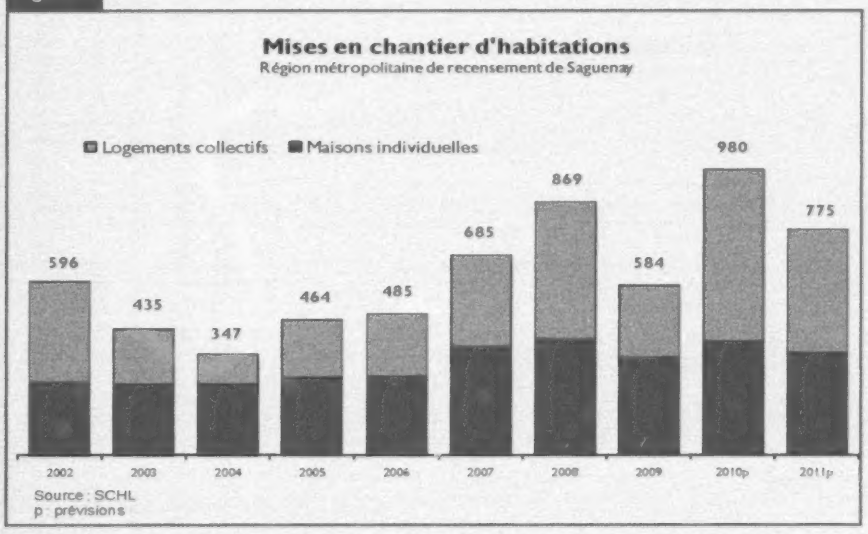
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

HAUT NIVEAU DE CONSTRUCTION ATTENDU EN 2011[1]

D'abord, les nombreux projets de construction de logements locatifs alimenteront vivement le marché du neuf de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay en 2011. Ensuite, les conditions favorables à la construction résidentielle soutiendront les mises en chantier de maisons individuelles, dont le niveau sera élevé en 2010. Toutefois, l'essoufflement de la demande d'habitations nuira à la construction de ce type de produit en 2011. Enfin, l'activité sur le marché de la revente, qui a été affectée par une conjoncture exceptionnelle cette année, retrouvera un rythme plus normal en 2011.

Figure 1



[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 8 octobre 2010.

Table des matières

2 Économie et emploi...
2 Les taux hypothécaires
3 Démographie...
3 Marché de la revente...
4 Marché du neuf...
4 Bilan 2010 en détail...
4 Nos prévisions pour 2011...
4 Marché locatif traditionnel...
6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

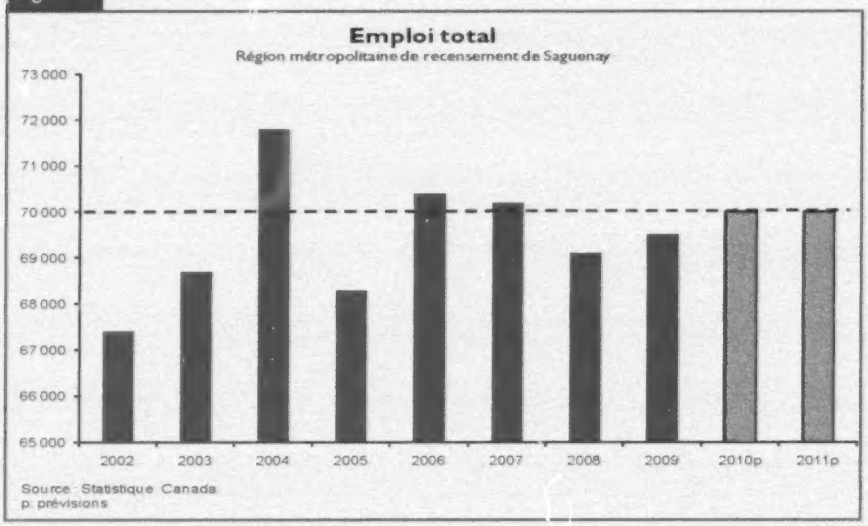
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

ÉCONOMIE ET EMPLOI : L'ANNÉE 2011 CONSOLIDERA LES GAINS DE 2010

L'économie de la région de Saguenay évolue dans un contexte de relance économique alors que la réalisation de bien des projets de construction et de réfection se poursuit et sera prochainement terminée. De plus, avec la croissance économique mondiale et la hausse des prix des matières premières, les investissements privés sont plus susceptibles de reprendre à un rythme soutenu.

Néanmoins, des doutes persistent quant à la vigueur de la croissance économique des États-Unis, le principal partenaire économique de la région de Saguenay. Ainsi, l'emploi dans les secteurs de la fabrication et du transport est fragilisé dans la région. La révision à la baisse des perspectives de croissance économique et l'incidence sur l'économie de la région limiteront les gains d'emplois supplémentaires en 2011. On prévoit donc que le niveau moyen d'emploi restera stable l'année prochaine, avec une moyenne de 70 000 personnes occupées. Les secteurs de la construction et des services ont contribué à la création nette d'emploi en 2010, faisant passer l'emploi de 69 500 à 70 000.

Figure 2



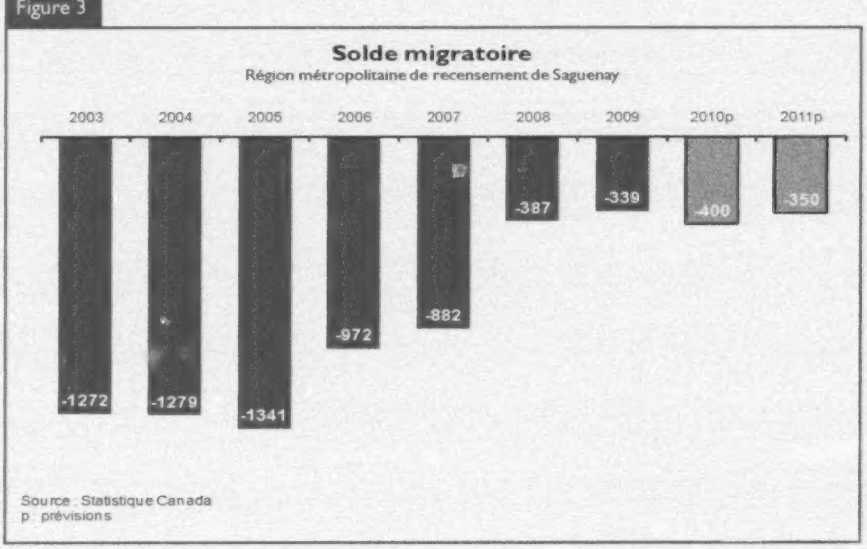
LES TAUX HYPOTHÉCAIRES

Le 8 septembre, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour : elle l'a fait passer de 0,75 à 1,00 %. C'est la troisième majoration de 25 points de base à laquelle elle procède depuis avril 2010, mois où le taux se situait à son niveau le plus bas de tous les temps, c'est-à-dire 0,25 %. Vu que le taux du financement à un jour restera sans doute stable, les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient eux aussi demeurer à leurs niveaux actuels.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie était plus limitée.

Figure 3



DÉMOGRAPHIE : DES CHANGEMENTS STRUCTURAUX RESTENT INCONTOURNABLES

La région de Saguenay connaît depuis plusieurs années un recul de sa population. Toutefois, ce recul s'estompe en raison d'une hausse du bilan migratoire, qui s'explique par le nombre de moins en moins important de personnes qui quittent la région. D'une part, les jeunes, qui sont plus mobiles et qui ont davantage tendance à quitter la région, ont plus de possibilités d'emploi qu'avant, ce qui contribue à les garder dans la région. D'autre part, le vieillissement de la population contribue à la réduction des départs. Or, comme les jeunes représentent une part de moins en moins grande de la population et qu'ils sont moins nombreux à quitter la région, leur incidence sur la baisse de la population s'en trouve réduite. Finalement, notons que de nombreuses personnes originaires de la région pourraient être susceptibles de revenir s'y établir. Ceci étant dit, la population de la région continuera tout de même à décroître progressivement, selon nos projections démographiques.

Malgré cette décroissance de la population, la demande de logements dans la région est toujours en hausse. On estime que le nombre de ménages augmente encore en raison des séparations et de la prépondérance de plus en plus importante des ménages d'une seule personne. De plus, le contexte économique plus favorable peut contribuer à cette hausse. Par contre, ces facteurs ne suffiront pas à maintenir la croissance. Nos projections indiquent que le nombre de nouveaux ménages sera de moins en moins important dans la région, ce qui veut dire que la demande globale de logements s'estompera à plus long terme. Néanmoins, les personnes de 55 ans et plus influenceront grandement la demande d'habitations puisqu'elles représenteront une part importante des ménages. Le vieillissement de la population changera ainsi progressivement les besoins en matière d'habitation. Certains produits d'habitation qui répondent à des besoins d'espace moins grand, dont les copropriétés ou les maisons jumelées, ou bien à des services adaptés, dont les résidences pour personnes âgées, pourraient être plus recherchés.

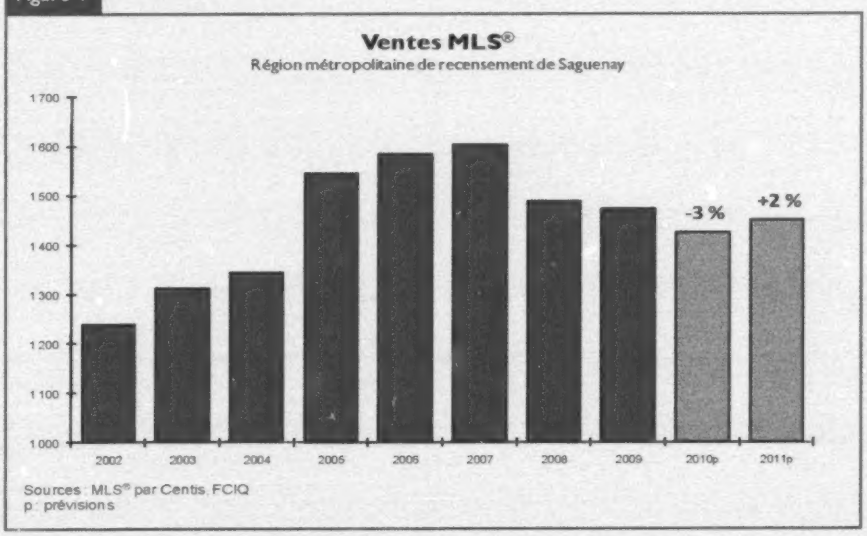
MARCHÉ DE LA REVENTE: LÉGÈRE REMONTÉE DE L'ACTIVITÉ EN 2011

On prévoit que les ventes MLS® de logements existants afficheront une hausse de moins de 2 % en 2011, pour atteindre un total de 1 450. Or, le ralentissement graduel de la formation des ménages limiteront la croissance du nombre de reventes. Cette faible hausse fait suite à l'ajustement du marché au cours de 2010.

Comme il était prévu, la forte reprise de la demande d'habitations entamée au milieu de 2009 s'est affaiblie en 2010. Les effets de rattrapage de projets d'achat mis sur la glace en 2008 et les effets de devancement d'achats d'habitations, en raison de l'anticipation des hausses de taux d'intérêt, se sont estompés. Sur le marché résidentiel, c'est le marché de la revente qui fut le premier à s'essouffler au cours du deuxième trimestre de 2010. Puisque le ralentissement des ventes de logements existants s'est produit un peu plus tôt que prévu, nous avons dû ajuster à la baisse nos prévisions en août dernier. Après avoir atteint un creux, l'activité sur le marché de la revente a repris du tonus. Dans l'ensemble, on prévoit que 1 425 transactions MLS® seront conclues en 2010. Il s'agit d'une baisse de 3 % par rapport à 2009.

La vigueur de la demande observée au milieu de 2009 a réduit l'offre sur le marché de la revente, puisque le nombre d'inscriptions courantes a reculé. La persistance de la demande au début 2010 et le redressement plus ténu des inscriptions ont continué de contribuer au resserrement du marché et ont soutenu la hausse des

Figure 4



prix. Malgré l'affaiblissement de la demande au deuxième trimestre de 2010, les hausses de prix enregistrées vont se refléter sur le bilan 2010. On estime qu'un acheteur devra débourser 163 000 $ en moyenne pour une habitation en 2010, soit 7 % de plus qu'en 2009. Il y a également eu un certain débordement de la demande de logements existants sur le marché du neuf. En 2011, la légère hausse de la demande et une offre croissante d'inscriptions réduiront les pressions exercées sur le marché, de sorte que l'augmentation des prix se chiffrera à presque 4 %.

MARCHÉ DU NEUF : LES LOGEMENTS COLLECTIFS DONNENT LE TON

Le ralentissement de la demande de maisons individuelles se fera sentir en 2011, mais la construction de logements collectifs gardera un rythme plutôt soutenu en regard des dernières années. Malgré une baisse des mises en chantier prévue en 2011, avec 775 nouveaux logements, ce niveau d'activité sera relativement important.

L'engouement pour l'habitation s'est également fait sentir sur le marché du neuf. Le bilan 2010 du secteur de la construction résidentielle dépassera le sommet de 2008. Nous estimons que 980 logements seront mis en chantier cette année, soit près de 400 unités de plus qu'en 2009 et plus de 100 unités qu'en 2008.

BILAN 2010 EN DÉTAIL : VERS UN NOUVEAU SOMMET

Suivant de près l'activité sur le marché de la revente, la cadence de la construction de maisons individuelles diminuera progressivement. La vive activité enregistrée en début d'année permettra néanmoins aux constructeurs d'afficher une forte croissance du nombre de mises en chantier. Le bilan 2010 devrait se chiffrer à 390, soit 53 unités de plus qu'en 2009 et un résultat près du sommet atteint en 2008.

La production de logements collectifs sera très importante en 2010 avec 590 unités mises en chantier, contre 247 l'an passé (soit plus du double). Le seul segment qui affichera une baisse est celui des maisons jumelées et en rangée (17 %). En outre, le faible coût de financement a probablement permis à bien des ménages d'acquérir une maison individuelle, réduisant la demande pour les autres produits du marché.

La construction de logements locatifs sera particulièrement vigoureuse en 2010 et en 2011. Les faibles taux d'inoccupation favorisent l'ajout d'unités sur le marché locatif. D'ailleurs, de nombreux projets de résidences pour personnes âgées contribueront grandement à la hausse des mises en chantier en 2010. Cependant, puisqu'un certain nombre de projets débuteront à la fin de 2010 ou au début de 2011, il est donc difficile de prévoir avec exactitude le moment précis du démarrage des grands chantiers, certains pourraient commencer au début de 2011 au lieu de 2010, ce qui aura pour effet de réduire le nombre de mises en chantier en 2010 et d'augmenter celui prévu en 2011.

NOS PRÉVISIONS POUR 2011 : MALGRÉ UNE BAISSE, LE RÉGIME DEMEURERA ÉLEVÉ

Le maintien du niveau de l'emploi et le ralentissement de la demande d'habitations, en raison d'une formation de ménages de moins en moins importante et même d'une décroissance des ménages plus jeunes, sont des facteurs qui contribueront à réduire le nombre de mises en chantier de maisons individuelles en 2011. On estime que les constructeurs couleront les fondations de 350 maisons en 2011, soit une baisse de 10 % par rapport à 2010.

Du côté des logements collectifs, la construction de propriétés absolues (maisons jumelées, en rangée et duplex) devrait être un peu plus importante en 2011 (+5 %) en raison des conditions du marché qui tendront à favoriser les produits plus abordables. Par ailleurs, moins de logements destinés aux personnes âgées seront mis en chantier en 2011. Toutefois, la construction de logements locatifs, excluant les résidences pour personnes âgées, devrait être plus importante qu'en 2010. Au total, on prévoit que 425 logements collectifs seront mis en chantier. Dans l'ensemble, nous prévoyons que 775 logements seront mis en chantier en 2011. Bien qu'il s'agisse d'une baisse par rapport à 2010 (21 %), ce niveau d'activité demeure historiquement élevé.

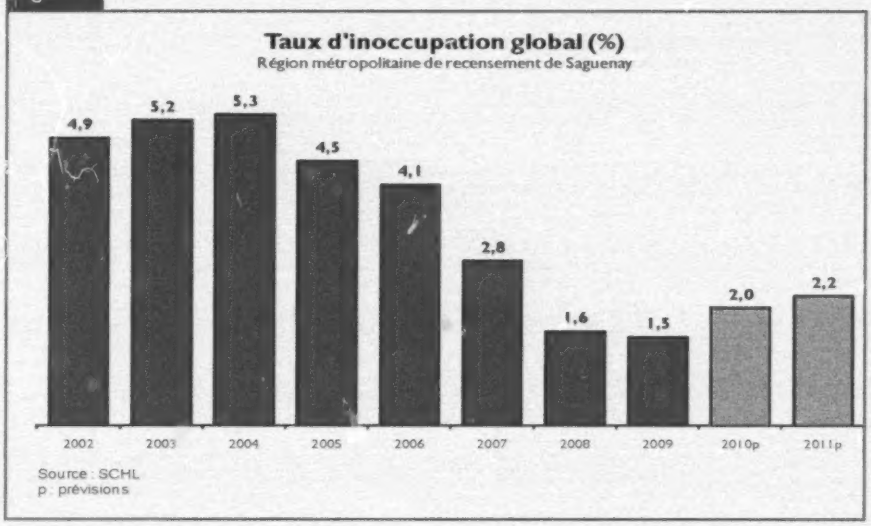
MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL : UNE DÉTENTE EST PRÉVUE

La baisse persistante du taux d'inoccupation observée ces dernières années du côté des logements locatifs (immeubles d'initiative privée de trois logements et plus excluant les résidences pour personnes âgées) a contribué à l'intensification de la construction résidentielle. Déjà en 2009, les mises en chantier dans ce segment du marché affichaient un regain de vigueur, puis le rythme de la construction s'est accentué en 2010. De plus, les conditions exceptionnelles

de financement ont favorisé l'accès à la propriété, ce qui contribue à la détente du marché. Lors de l'enquête réalisée au printemps 2010 sur le marché locatif traditionnel, on a constaté une hausse du taux de disponibilité. Cet indicateur et notre analyse du marché nous confirment que le taux d'inoccupation est en voie d'augmenter en octobre 2010 et pourrait atteindre 2 %.

Avec un maintien du rythme de la construction résidentielle, le taux d'inoccupation augmentera de nouveau en 2011. Toutefois, cette hausse sera moins forte que précédemment. En outre, le renchérissement des propriétés et l'amélioration du bilan migratoire continueront d'alimenter la vigueur de la demande sur le marché locatif. Selon nos prévisions, le taux d'inoccupation atteindra 2,2 % en octobre 2011.

Figure 5



Résumé des prévisions
RMR de Saguenay
Automne 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 603	1 488	1 472	1 425	-3,2	1 450	1,8
Inscriptions en vigueur MLS®	649	654	746	775	3,9	800	3,2
Prix MLS® moyen ($)	130 803	144 213	151 911	163 000	7,3	169 000	3,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	373	400	337	390	15,7	350	-10,3
Logements collectifs	312	469	247	590	138,9	425	-28,0
Tous types de logement confondus	685	869	584	980	67,8	775	-20,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	178 276	184 719	193 687	202 000	4,3	208 000	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	4,2	5,0	3,1	n. d.	-	n. d.	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,8	1,6	1,5	2,0	-	2,2	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	490	518	518	535	-	545	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	70 200	69 100	69 500	70 000	0,7	70 000	0,0
Croissance de l'emploi (%)	-0,3	-1,6	0,6	0,7	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	8,8	8,5	8,6	8,4	-	8,4	-
Migration nette	-882	-387	-339	-400	18,0	-350	-12,5

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

64285_2010_B02